



Urząd Miasta
Żyrardowa

BR. 0003. 1. 2021. DR

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA

Pl. Jana Pawła II Nr 1, 96-300 Żyrardów tel.: 46 858-15-00 fax: 46 858-15-11

www.zyrardow.pl, www.bip.zyrardow.pl

Żyrardów, dnia 21 czerwca 2021 r.

GM.7110.1.2021.NK

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA
BIURO RADY MIASTA ŻYRARDOWA

Wpłynęło dnia: 23.06.2021

Nr akt: 2021-17357

Ilość załączników: 2

Podpis: [signature]

Pani Edyta Lubańska

**Przewodnicząca Komisji Mieszkaniowej
RMŻ**

Wydział Gospodarki Mieszkaniowej przedstawia informację na zakończenie obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Żyrardów na lata 2017-2021. Dokument wprowadzony uchwałą XL/269/17 dnia 2 marca 2017 r. obejmował w swym zakresie:

- prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu gminy,
- zasady polityki czynszowej,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- analizę potrzeb remontowych i modernizacyjnych,
- sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych,
- opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

1. Wielkość mieszkaniowego zasobu wg. stanu na 31.12.2020 r:

- Ilość budynków stanowiących **100% własności gminy** – 148
- Stan techniczny nieruchomości wg. 5 letnich przeglądów:
 - bardzo dobry – 1 budynek
 - dobry – 3 budynki
 - dostateczny – 129 budynków
 - zły - 15 budynków
- Ilość lokali w budynkach 100% gminnych – 1394
- Ilość budynków **wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały** – 148
- Stan techniczny nieruchomości wg. 5 letnich przeglądów:
 - bardzo dobry – 10 budynków
 - dobry – 55 budynków
 - dostateczny – 83 budynków
 - zły – 0 budynków
- Ilość lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych - 945

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA

Pl. Jana Pawła II Nr 1, 96-300 Żyrardów tel.: 46 858-15-00 fax: 46 858-15-11
www.zyrardow.pl, www.bip.zyrardow.pl

- Łączna ilość lokali gminnych – 2339
W tym: 250 lokali z najmem lokalu socjalnego i 1 pomieszczenie tymczasowe

2. Polityka czynszowa:

W okresie obowiązywania programu nie podjęto decyzji o podwyższeniu stawki czynszu. Najwyższa stawka czynszu nie może być wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni mieszkalnej według zasad ogłoszonych przez Wojewodę Mazowieckiego. Zarządzenia 454/12 i 455/12 z dnia 20 listopada 2021 r. nadal obowiązują. Maksymalna stawka czynszu wynosi 6,00 zł/m², czynnikami obniżającymi wartość użytkową lokalu jest tylko wyposażenie techniczne:

- brak wc w lokalu - 5%
- brak wc w budynku – 10%
- brak wody lub kanalizacji w lokalu – 5%
- brak wody lub kanalizacji w budynku – 10%
- brak inst. c.o. – 5%

Stawka czynszu najmu socjalnego wynosi 1,95 zł

3. Sprzedaż lokali:

	2017	2018	2019	2020
Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	55	87	38	40
Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych	1 342 872	2 742 640	2 065 971	823 459

4. Remonty i modernizacje/ poniesione wydatki

Potrzeby remontowe i inwestycyjne budynków/lokalii w mieszkaniowym zasobie gminy zostały przedstawione przez zarządcę nieruchomości – PGM Żyrardów Sp. z o.o. – na podstawie przeglądów technicznych oraz systematycznej kontroli zasobu. Według posiadanych środków finansowych zrealizowano nw. prace:

Budynki gminne	2017	2018	2019	2020
Roboty dekarские	75 704,85	302 913,20	325 353,98	209 629,05
Elewacja (w tym malowanie ściany pod mural)			8 025,11	
Klatka schodowa	25 074,12	27 005,19	33 263,16	
Instalacja wod-kan	35 068,50	64 096,53	43 939,22	45 949,28
Likwidacja szamb	39 398,13	1 299,75		
Instalacja c.o. (czyszczenie)	37 238,40			



Urząd Miasta
Żyrardowa

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA

Pl. Jana Pawła II Nr 1, 96-300 Żyrardów tel.: 46 858-15-00 fax: 46 858-15-11

www.zyrardow.pl, www.bip.zyrardow.pl

Roboty elektryczne	113 429,73		11 768,32	11 641
Przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne	3 304,80			
Zagospodarowanie działki			84 690,36	
ekspertyzy	7380	11 377,50	861	2 460
Rozbiórka (w tym projekty)	23 493	7 380		
Inne – naprawa komórki				50 319,47
Inne – Zabezpieczenie obiektu wykwaterowanego	1 450,44			
Kosztorysy na Domy Chronione				1 300
Rozbiórki				104 427
Remonty lokali w tym m.in.: podłogi; instalacja elektryczna; tynki ścian i sufitów; hydraulika; źródło ciepła.	357 384,43	357 150,23	320 385,78	310 116,65
Stolarka okienna i drzwiowa	153 128,53	119 474,03	134 849,06	
RAZEM:	872 054,95	863 691,24	963 135,99	937 133,33

Udział Gminy w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	883 821,21	865 764,56	807 349,7	778 678,00
--	------------	------------	-----------	------------

Wydatki inwestycyjne razem	322 882,21	397 921,24	114 428,17	1 543 602,74
w tym:				
Podłączenie budynków do sieci c.o.	110 820,04	240 727,24	109 569,67	266 999,16
Podłączenie lokali do sieci wod-kan (WC/łazienka)	62484,00	-	-	
Termomodernizacja (w tym dokumentacja)		56 826	4858,50	853 117,38
Wykonanie chodnika i utwardzenie drogi		68 511		
Zakup lokali i budynków	0			
Budowa komórek	106 646,60			
Modernizacja 10 szt. hydrantów				10 455,00
Rozbiórka rampy +budowa nowej z podjazdem dla niepełnosprawnych				245 754,00
Wymiana windy w budynku użytkowym				158 298,20
Modernizacja instalacji wodnej				6 519,00
Dokumentacja projektowa – przebudowa budynków	42 931,57	31 857		2 460
Budownictwo komunalne		6 195 026,68		

Łączne nakłady na remonty i inwestycje, w tym zaliczki do wspólnot mieszkaniowych



Urząd Miasta
Żyrardowa

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA

Pl. Jana Pawła II Nr 1, 96-300 Żyrardów tel.: 46 858-15-00 fax: 46 858-15-11

www.zyrardow.pl, www.bip.zyrardow.pl

rok	
2017	2 078 000,00 zł, w tym 883 000,00 zł na poczet zaliczek do wspólnot mieszkaniowych
2018	2 128 000,00 zł, w tym 866 000,00 zł na poczet zaliczek do wspólnot mieszkaniowych
2019	1 884 000,00 zł, w tym 807 000,00 na poczet zaliczek do wspólnot mieszkaniowych
2020	3 258 000,00 zł, w tym 778 000,00 na poczet zaliczek do wspólnot mieszkaniowych
I półrocze 2021	W trakcie realizacji

*Ponadto trwają prace związane z realizacją projektu „Domy pełne historii - program remontowy związany z poprawą stanu technicznego obiektów mieszkalnych na obszarze rewitalizacji w Żyrardowie”. W ramach wskazanej inwestycji zostanie poprawiony stan techniczny 10 nieruchomościom:

- 1 Maja 31
- 1 Maja 50
- 1 Maja 52
- Pr. Wyszyńskiego 12
- B. Limanowskiego 18
- B. Limanowskiego 25
- G. Narutowicza 42
- F. Chopina 13
- F. Chopina 17
- Armii Krajowej 10

*W 2019 roku rozpoczęła się realizacja II etapu budowy budynku mieszkalnego przy ul. Waryńskiego, w ramach którego powstaną 22 lokale mieszkalne, w tym 14 dwupokojowych i 8 jednopokojowych. Łączna powierzchnia użytkowa budynku to 968,85 m².

*Wykaz budynków gminnych do wykwaterowania, w tym niezrealizowane w latach obowiązywania programu:

1. 1 Maja 24 - w realizacji;
2. 1 Maja 38 oficyna – w realizacji;
3. 1 Maja 104;
4. Kamienna 8;
5. Kilińskiego 20;

5. Sposób zarządzania / inne działania mające na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem:

1. Miasto Żyrardów na podstawie umowy o zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, lokalami niemieszkalnymi oraz terenami przyległymi zleciło spółce PGM Żyrardów Sp. z o.o



Urząd Miasta
Żyrardowa

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA

Pl. Jana Pawła II Nr 1, 96-300 Żyrardów tel.: 46 858-15-00 fax: 46 858-15-11

www.zyrardow.pl, www.bip.zyrardow.pl

zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Żyrardów celem zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej oraz zapewnienia właściwej eksploatacji i bezpieczeństwa użytkowania w sposób nieprzekraczający naturalnego zużycia rzeczy jak również celem podejmowania czynności zmierzających do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Żyrardowa

Miasto Żyrardów dąży do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta poprzez:

- realizację nowych wielorodzinnych komunalnych budynków mieszkalnych,
- realizację inwestycji „Domy Pełne Historii” – generalny remont części wspólnych 10 nieruchomości,
- powiększanie zasobu lokali socjalnych na potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych pozostających w niedostatku oraz realizację eksmisyjnych wyroków sądowych orzekających o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
- zapewnianie lokali zamiennych,
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody (dodatki mieszkaniowe).

Podstawę działań w zakresie przydziału mieszkań z zasobu Miasta stanowi uchwała Rady Miasta Żyrardowa XXIX/247/20 z dnia 29.09.2020 r. z późn.zm. regulująca zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu komunalnego.

Kolejka oczekująca na przydział lokalu z zasobu gminnego, to obecnie 259 rodzin, w tym 91 rodzin zamieszkujących w 10 budynkach przeznaczonych do wykwaterowania w związku z realizacją projektu „Domy Pełne Historii”. Według stanu na dzień 31 grudnia Miasto wydało w 2020 roku 81 skierowań na zawarcie umowy najmu.

Z uwagi na przedłużającą się inwestycję „Budowa budynku komunalnego przy ul. Waryńskiego 42 – II etap” realizacja przydziałów dla osób uprawnionych została wydłużona. Dodatkowo sytuacja w kraju związana z COVID- 19 wstrzymała realizację wyroków eksmisyjnych, a tym samym odzyskanie pełnowartościowych lokali zostało utrudnione.

Corocznie do Urzędu Miasta Żyrardowa wpływa ok. 100-150 wniosków z prośbą o przydział lokalu, corocznie do listy dopisywanych jest około 30 rodzin/jednoosobowych gospodarstw. Zgodnie z zapisem uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa „*Na listach*



Urząd Miasta
Żyrardowa

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA

Pl. Jana Pawła II Nr 1, 96-300 Żyrardów tel.: 46 858-15-00 fax: 46 858-15-11
www.zyrardow.pl, www.bip.zyrardow.pl

osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu należy ująć taką ilość wnioskodawców dla ilu, w przybliżeniu, można będzie wynająć lokale mieszkalne”.

Podstawowymi kryteriami przy weryfikacji wniosku są: kryterium dochodowe, metrażowe i stan zdrowia. Wydział Gospodarki Mieszkaniowej stara się z dużą starannością, sprawdzać czy przydział mieszkania w danej sytuacji jest rzeczywiście zasadny. Osoby, które nie znajdują się na projekcie listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu mogą złożyć uwagi i zastrzeżenia do punktacji.

3. Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobie mieszkaniowym miasta.

Stan na	Mieszkania ogółem [szt.]	Lokatorzy/Mieszkania z zaległościami		Wysokość zaległości		Przeciętna wysokość zaległości przypadająca na 1 lokatora [zł]	
		Ogółem	Powyżej 3 m-cy	Ogółem	Powyżej 3 m-cy	Ogółem	Powyżej 3 m-cy
31.12.2020	2339	1766	1182	15 044 495,33	14 898 930,01	8 518,97	12 604,00

Poza możliwością rozłożenia zaległości na raty zgodnie z zapisami uchwały nr XX/160/12 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 marca 2012 w sprawie *szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty zaległości pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miasto Żyrardów lub jej jednostkom organizacyjnym oraz wskazania organu do tego uprawnionego* Prezydent Miasta wprowadził Zarządzenie nr 194/17 z dnia 28 września 2017 r. w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Żyrardów. Do dnia 31.12.2020 r. łączna kwota spłaconego zadłużenia w ramach odpracowania długu to 107 975,63 zł, w tym:

2018 rok – odpracowane zadłużenie na kwotę 18 028,37 zł

2019 rok – odpracowane zadłużenie na kwotę 43 435,55 zł

2020 rok – odpracowane zadłużenie na kwotę 46 511,71 zł

Umorzenie należności:

2018 rok – 111 471,86 zł

2019 rok – 233 578,50 zł

2020 rok – 128 890,98 zł

Dodatki mieszkaniowe:

2017 rok - 1 839 918,00 zł

2018 rok – 1 630 742,00 zł

2019 rok – 1 488 329,00 zł

2020 rok – 1 495 644,40 zł

Dyrektor
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej

Natalia Klem